

# ጥገናዎች

በነዋሪዎች ተክራይና አክራይ አንቀጽ ህግ1997 ዓ.ም መሰረት የሚከራይ ቤቶች የኪራይ ውል ሲጀምር አንስቶ ንጽህናቸው የተጠበቀ እንዲሆንና በጥሩ ጥገና መሆን እንዳለባቸው የባለንብረቱ ሃላፊነት ነው። በተጨማሪም በጋራ የመጠቀሚያ ቦታ ላይ ወይም በባለንብረቱ በኩል ያለን ቦታ በሚገባ መያዝ ይኖርበታል።

የተክራይት ቤት ጥገና የሚፈልግ ከሆነ፣ በነዋሪዎች ተክራይና አክራይ አንቀጽ ህግ1997 ዓ.ም የቀረቡትን ደረጃዎች መከተል አለብዎ። በአንቀጽ ህጉ ውስጥ ሁለት አይነት የጥገና አሰራር ሂደት እንዳሉትና፣ አንደኛው ለአስቸኳይ ጥገና እና ሌላው ደግሞ አስቸኳይ ላልሆኑ ጥገናዎች ይሆናል።

## አስቸኳይ ጥገናዎች

ባለንብረቱ አስቸኳይ ለሆኑ ጥገናዎች ወዲያውኑ ማካሄድ አለበት (ይህም ከ2 እስከ 3 ቀናት ውስጥ)። የኪራይ ውሉን ሲጀምሩ አስቸኳይ ጥገና ሲያስፈልግ የሚገናኙበትን የስልክ ቁጥር በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በኩል መሰጠት አለበት።

ከዚህ በታች ያሉት እንደ ህግ አንቀጽ የአስቸኳይ ጥገናዎች ይሆናል፡

- > የውሃ ሁንባ አገልግሎት ስፈነዳ
- > የሽንት ቤት መዘጋት ወይም መሰበር
- > ከባድ የጣራ ማንጠብጠብ
- > የጋዝ ማንጠብጠብ
- > አደገኛ የሆነ የኤሌትሪክ ብልሽት
- > ጎርፍ ወይም ይጎርፍ አደጋ ሲደርስ
- > ከባድ መአበልን ወይም የእሳት አደጋ
- > ማንኛውም ጠቃሚ አገልግሎት ሲቋረጥ ወይም ሲበላሽ ወይም ለውሃ፣ ለውሃ ማሞቂያ፣ ምግብ ማብሰያ፣ ማሞቂያ ወይም የልብስ ማጠባያ መሳሪያ ሲበላሽ
- > ማንኛውም የማብሰያ እቃ ሲበላሽ ወይም ሲሰበር ወይም መገልገያዎች በባለንብረቱ ሲገጠም ለብዙ ወሃ ብልሽት ምክንያት ከሆነ
- > የጋዝ፣ ኤሌትሪክ ወይም የውሃ አቅርቦት ሲበላሽ
- > በመወጣጫ ደረጃዎች ወይም በኤሌቭተር ላይ ከባድ ብልሽት ሲፈጠር
- > ለመኖሪያ ቦታው ደህንነት አስጊ የሆነ ማንኛውም ብልሽት ወይም ጉዳት ናቸው።

በአስቸኳይ ጥገና ከፈለጉ ለባለንብረቱ በጽሁፍ አድርጎ ማሳወቅ አያስፈልግም ነገር ግን ጥገናውን ለማካሄድ የራስዎን እርምጃ ከመውሰድዎ በፊት ለባለንብረቱ ለማነጋገር መሞከር አለብዎ። ጥገናው እንዲካሄድ ከባለንብረቱ ወይም ወኪሉ ጋር ለማግኘት ያደርጉትን ደረጃዎች መመዝገብ (ለምሳሌ የስልክ ጥሪዎችን፣ ሰዓቱንና ቀኑን መመዝገብ)።

ባለንብረቱን ወይም ወኪሉን ማግኘት ካልቻሉ ወይም ወዲያውኑ ምላሽ ካላገኙ፣ ንብረቱን ለማስጠገን እስከ \$1000 ዶላር የሚያወጣ በራስዎ

ማቀናጀት ይችላሉ። ለማስጠገን ምን ያህል እንዳወጡ የሚገልጽ ማሳሰቢያ ከቅጂ ደረሰኙ ጋር አያይዞ ለባለንብረቱ መላክ ነው። ታዲያ ባለንብረቱ ማሳሰቢያው እንደደረሰው በ14 ቀናት ውስጥ መክፈል አለበት። ስለዚህ አስቸኳይ የሆነ ጥገናዎች እንዲካሄድ ካቀናጁ ክፍያው ከ\$1000 ዶላር በላይ ከሆነ ባለንብረቱ መክፈል የሚችለው \$1000 ዶላር ብቻ ስለመሆኑ ያስተውሉ።

የአስቸኳይ ጥገናን ለማካሄድ ለመክፈል አቅምዎ የማይፈቅድ ከሆነ ወይም ጥገናው ከ\$1000 ዶላር በላይ የሚፈጅ ከሆነ ታዲያ በቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal) በባለንብረቱ በኩል ጥገናው እንዲካሄድ ትእዛዝ እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። ለአስቸኳይ ጥገና ማመልከቻ በልዩ ፍርድ ቤት ሲቀርብ በ2 የሥራ ቀናት ውስጥ ይወሰናል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት በቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ወይም ለተከራካሪ ማህበር (Tenants Union) ማነጋገር።

በልዩ የኪራይ መክፈያ አካውንት ውስጥ የቤት ኪራይዎን መክፈል እንዲችሉ በፍርድ ቤት ትእዛዝ እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። የቤት ኪራይዎን ያለማቋረጥ በመክፈል ስለዚህ ያልተከፈለ የቤት ኪራይ አይኖርዎም ነገር ግን ጥገናው እስኪጠናቀቅ ድረስ ባለንብረቱ ገዘቡን አያገኝም።

☞ የቤት ኪራይዎን ለባለንብረቱ ከመክፈል ወደኋላ አለማለት ወይም ለጥገና ወጪ ገንዘቡን መጠቀም። የ14 ቀን ያልተከፈለ የቤት ኪራይ ውዝፍ ካለብዎ በባለንብረቱ በኩል በ14 ቀናት ውስጥ ቤቱን እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ ይደርስዎታል።

## አስቸኳይ ላልሆነ (አጠቃላይ) ጥገናዎች

'አስቸኳይ' ጥገና በሚለው መግለጫዎች ላይ በአንደኛውም የማይጣጣም ከሆነ ባለንብረቱ ለመክፈል በጽሁፍ ካልተሰማ በስተቀር ጥገናውን በራስዎ ማቀናጀት የለብዎም።

በባለንብረት ማስታወቂያ ቅጽ ላይ አስፈላጊ ለሆነ ማንኛውንም አስቸኳይ ያልሆኑ ጥገናዎችን ዝርዝር ማቅረብ። ባለንብረቱ በዚህ ማስታወቂያ አማካኝነት በዝርዝር ያቀረቧቸው እቃዎች በሞላ በ14 ቀናት ውስጥ መጠገን እንዳለባቸው ነው።

ታዲያ ቅጹ ለባለንብረቱ መላክ እንጂ ለንብረት ተወካዩ ስለመላኩ ማረጋገጥ፣ እንዲሁም በንብረት ተወካዩ አድራሻ ተደርጎ ለባለንብረቱ መላክ ይቻላል (በመንግሥት መኖሪያ ቤት የሚኖሩ

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



ከሆነ፣ የርስዎ ባለንብረት የመኖሪያ ቤት ዳሬክተር (Director of Housing) ይሆናል። የቅጂ ወረቀቱን በአካል ለባለንብረቱ ወይም ለንብረት ተወካዩ መስጠት፣ ወይም በተመዘገበ ፖስታ አድርጎ መላክ ነው። ቅጂውን ለማስቀመጥዎ ያረጋግጡ።

☞ ከባለንብረቱ ካሳ ለማግኘት ያቀዱ ከሆነ በተመሳሳይ ጊዜ ድጋግን አለመወጣት የሚል ማሳሰቢያ መላክ አለብዎ። ከዚህ በታች 'ካሳ' የሚለውን ማየት።

ባለንብረቱ በ14 ቀናት ውስጥ ጥገናውን ካላጠናቀቀ ማስጠንቀቂያ ይደርሰዋል። ወይም በጥሩ ሁኔታ ጥገናው ካልተካሄደ፣ ለቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ (Consumer Affairs Victoria) መጥተው እንዲያዩት ጥያቄ በመጻፍ አድርጎ ማስገባት ('ደብዳቤ ለቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ' የሚለውን ምሳሌ ማየት ወይም ለጥገና ምርመራ እንዲካሄድ ወይም ለቤት ኪራይ ግምገማ ቅጽ በድረገጽ [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) ከፍቶ ማውጣት)።

ንብረቱን ለማየት መርማሪው ከርስዎ ጋር በመነጋገር ቀጠሮ ያቀናጃል። ንብረቱ ከተፈተኝ በኋላ ባለንብረቱን ወይም ተወካዩን በማነጋገር የጥገና ሥራ ማካሄድ ለመደራደር ይሞክራል። እንዲሁም ፍተሻውን በሚያካሂደው ሰው በንብረቱ ላይ ስለሚያስፈልግ ጥገና የሚገልጽ ሪፖርት ቅጂውን ይሰጥዎታል።

የፈታሹ ሪፖርት ቅጂው ከደረሰዎ በኋላ በልዩ ፍ/ቤት ችሎት ይታይልዎ ዘንድ ማመልከት ይችላሉ። ሪፖርቱ እንደደረሰዎ በ60 ቀናት ውስጥ ማመልከት አለብዎ። ነገር ግን በ90 ቀናት ውስጥ የሪፖርት ቅጂው ካልደረሰዎ ያለሪፖርት ለፍ/ቤት ማመልከት ይችላሉ። ከልዩ ፍ/ቤት ማመልከቻዎ ጋር ለባለንብረቱ ያቀረቡትን ማሳሰቢያ ቅጂውን እና የፈታሹን ሪፖርት አያይዞ ማቅረብ። ባለንብረቱ ጥገናውን እንዲያካሂድና ጥገናው እስኪካሄድ ድረስ የቤት ኪራይዎን በልዩ የኪራይ መክፈያ አካውንትዎ ውስጥ እንዲከፍሉ ልዩ ፍ/ቤት ትእዛዝ ሊሰጥ ይችላል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት በቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ወይም ለተከራዮች ማህበር ማነጋገር።

**ካሳ**

ከዚህ በታች ያሉት በባለንብረቱ ያለመሟላት ሳቢያ ከተሰቃዩና ወይም በእቃዎ ላይ ጉዳት ወይም ለሚከሰት ውድመት ካሳ ለማግኘት ይችላሉ ይሆናል።

- > አስቸኳይ የሆነ ጥገናን አለማካሄድ
- > በ14 ቀናት ውስጥ አጠቃላይ የሆነን ጥገና ባለላካሄድ
- > ቤቱን በጥሩ ሁኔታ ጥገና አለማካሄድ ይሆናል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት ለካሳ ጥያቄ ማቅረብና ተግባርን አለመፈጸም የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ወይም ለምክር የተከራዮች ማህበርን ማነጋገር።

**በተከራዮች ጉዳት**

በራስዎ ወይም በቤትዎ በጋበዙት የሆነ ሰው ሳቢያ ለደረሰ ጉዳት ታዲያ ለማስጠገኛ የሚሆን ወጪን በራስዎ ሊከፍሉ ይችላሉ እንዲሁም ለጥገና ሥራው በራስዎ ያቀናጃሉ። በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በኩል ግዴታዎን ስላልተወጡ ወይም 'ለማስጠገን ማስጠንቀቂያ' ማለት ጉዳቱን በ14 ቀናት ውስጥ ማስጠገን እንዳለብዎ የማስጠንቀቂያ ወረቀት ሊልክልዎ ይችላል። እርስዎ ካልሰጠገኑት ታዲያ ጥገናው እንዲካሄድ ማቀናጀት እንደሚችሉና ከዚያም በበለጠ ማስጠንቀቂያ በመላክ ምን ያህል ወጪ እንደሆነ በመግለጽ መክፈል እንዳለብዎ ነው።

አሁንም ካልከፈሉ ባለንብረቱ በልዩ ፍ/ቤት ትእዛዝ እንዲሰጥ ማመልከት ይቻላል። ታዲያ ለጉዳቱ የርስዎ ጥፋት ስለመሆኑ ማረጋገጥ የባለንብረቱ ሃላፊነት ሲሆን ወደ ፍ/ቤት ችሎት በመቅረብ ያለዎትን መረጃ ማቅረብ ይችላሉ። ባለንብረቱ ከልዩ ፍ/ቤት ትእዛዝ እስኪያገኝ ድረስ ለጥገና የዋለን ወጪ ለመክፈል ግዴታ የለብዎም። ለማስጠገን ማስጠንቀቂያ ከደረሰዎ ለተከራዮች ማህበር ማነጋገር።

**ለቪክቶሪያ ደንበኛ ጉዳይ ደብዳቤ ምሳሌ**

- (ስምዎ)
- (አድራሻዎ)
- (የስልክ ቁጥርዎ)
- (ቀን)
- ዳረክተሩ
- Consumer Affairs Victoria
- ፖ.ሳ.ቁጥር/GPO Box 123A
- Melbourne 3001

ለተከበሩ ጌታዮ ወይም እመቤቱ፣  
**ለተከራየው ቤት ለመፈተሽ ጥያቄና ስለጥገናዎች በተመለከተ ሪፖርት**

ባለንብረት: (የባለንብረቱ ስምና አድራሻ)  
የተከራየው ቤት: (የተከራየው ንብረት አድራሻ)  
(ቀን) አንዳንድ አስቸኳይ ያልሆኑ ጥገናዎች እንደሚፈለግ በተከራየው ቤት ባለንብረት በኩል እንደተነገረኝ ነው። የማሳሰቢያው ቅጂ ወረቀት አያይዠ ለባለንብረቱ ልኬዋለሁ።

ጥገናው እንዳይካሄድ የባለንብረቱ ድክመት ለመሆኑ እንዲመረምሩት እጠይቃለሁ። ከዚህ በታች ባሉት ቀናትና ቀናት፣ ከዚህ በላይ በቀረበው የስልክ ቁጥር ላይ ማነጋገር ይችላሉ።

- (ተስማሚ የሆኑትን ቀናት መጻፍ)
- (ተስማሚ የሆኑትን ጊዜያት መጻፍ)
- የርስዎ ታማኝ፣
- (ፊርማዎ)

በበለጠ መረጃ ለማግኘት ለተከራይ ማህበር ምክር መስመር (Tenants Union Advice Line) በስልክ ☎ (03) 9416 2577 ማነጋገር።

